: https://dx.doi.org/10.22067/jgrd.2021.68514.1010
مقالهٔ پژوهشی – مطالعه موردی

مجلّهٔ جغرافیا و توسعهٔ ناحیه‌ای، سال بیستم، شمارهٔ ۲، تابستان ۱٤۰۱، شمارهٔ پیاپی ۳۹

بررسی وضعیت امکانات مسکن شهری و میزان رضایت از محیط زندگی در منطقهٔ ۹ تهران

سارا الله قلی‌پور (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران)
sara_gholipour7@ut.ac.ir
حسین حاتمی‌نژاد (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران)
hataminejad@ut.ac.ir

صص ۱٤۰ ـ ۱۱۵

چکیده

ایران به‌عنوان یکی از کشورهای درحال‌توسعه در دهه‌های اخیر با روند رو به گسترش شهرنشینی و مشکلات آن به‌خصوص در بخش مسکن مواجه شده است. تأمین مسکن در چند دهه اخیر، یکی از مهم‌ترین معضلات اقشار گوناگون به‌ویژه خانواده‌های کم‌درآمد بوده است. یکی از شاخص‌هایی که در تعیین کیفیت مسکن بسیار مهم بوده و در برنامه‌ریزی مسکن جزء جدایی‌ناپذیر مسکن است، امکانات و تسهیلات و خدمات اساسی مسکن است. این مقاله به بررسی وضعیت امکانات و تسهیلات مسکن و رابطه با میزان رضایت از محیط زندگی در منطقه ۹ تهران پرداخته است. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی بود و با استفاده از روش پرسشنامه‌ای شاخص‌های پژوهش از میان ساکنان منطقه جمع‌آوری شد. اطلاعات جمع‌آوری‌شده از طریق نرم‌افزار SPSS با استفاده از آزمون T تک‌نمونه‌ای و آزمون رگرسیون تحلیل شده است. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای نشان می‌دهد، از نظر ساکنان وضعیت امکانات مسکن در منطقه ۹، در برخی شاخص‌ها

تاریخ دریافت: ۱٤۰۰/۰۱/۲۸ تاریخ تصویب: ۱٤۰۰/۰٦/۳۰

نامناسب بوده و در برخی شاخص‌ها وضعیت متوسط دارد. نتایج آزمون تحلیل رگرسیون چندگانه نشان می‌دهد، متغیرهای وجود امکانات گرمایشی و... (۰/۹٦٦)، کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی (۰/٦٦۷) و کیفیت ساخت (۰/٤٥۹) دارای بیشترین اهمیت برای رسیدن به رضایت از محیط زندگی هستند. نتایج آزمون تحلیل رگرسیون با استفاده از روش گام‌به‌گام برای خروجی دقیق‌تر نشان می‌دهد، ۷ متغیر از میان ۱۱ متغیر با همبستگی زیاد، تأیید شدند و به‌ترتیب اهمیت، کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی (۰/٥۳٤) و کیفیت ساخت (۰/٤٦۱) بیشترین درصد تأثیرگذاری را در میان متغیرها نشان می‌دهند.

کلیدواژه‌ها: امکانات مسکن، رضایت از محیط زندگی، آزمون رگرسیون، منطقهٔ ۹ تهران.

۱. مقدمه

در ایران مشکل مسکن یکی از معضلات مردم جامعه است. ایران به‌عنوان یکی از کشورهای درحال‌توسعه در دهه‌های اخیر به‌ویژه بعد از اصلاحات ارضی ۱۳٤۱ و تغییر شیوه تولید، با روند رو به گسترش شهرنشینی و مشکلات آن به‌خصوص در بخش مسکن مواجه شده است (آنامرادنژاد، ۱۳۹٤، ص. ۳٦). بسیاری از اندیشمندان مطالعات شهری بر این باورند که مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک منطقه و نوع زندگی خویش، مسکن و شرایط محیطی آن منطقه است و زندگی در شرایط مسکونی نابهنجار (چه به لحاظ کیفیت و چه به لحاظ کمیت مسکن) سلامت جسمی و روانی ساکنان را بسیار متزلزل و نابسامان می‌کند (زنگنه، ۱۳۹٤، ص. ۱۳۹). مفهوم مسکن علاوه‌بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل همه خدمات و تسهیلات ضروری موردنیاز برای به‌زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. درواقع، تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست؛ بلکه کل محیط مسکونی را در بر می‌گیرد (آنامرادنژاد، ۱۳۹٤، ص. ۳٦). مسکن یکی از بهترین شاخص‌های سطح زندگی فرد و جایگاه او در جامعه است. در کشورهای درحال‌توسعه، تحویل ضعیف مسکن به سازوکارها و سیستم‌های ناکافی برای تخصیص زمین، بودجه، مؤسسات وام مسکن و زیرساخت‌ها نسبت

داده شده است (ایگوه[1] و همکاران، ۲۰۱۷، ص. ۳۰۹۲). کیفیت محیط مسکونی یکی از شرایط اساسی برای کیفیت زندگی است و از اقتصاد، فرهنگ و جامعه به‌طورکلی پشتیبانی می‌کند. در طراحی مسکن و ارائه خدمات، در غیاب تأمین نیازهای اساسی، رضایت کاربران به‌ویژه در حوزه امکانات موجود پایین می‌آید و درنتیجه تغییر در مسکن اجتناب‌ناپذیر می‌شود. ازآنجاکه محیط‌های مسکونی فضاهایی را در اختیار کاربران قرار می‌دهند که بتوانند در آن زندگی کنند و از آن راضی باشند، مهم است که انتظارات ساکنان هم در مرحله طراحی و هم در ارائه خدمات در نظر گرفته شود (اُگانبایو[2] و همکاران، ۲۰۱۸).

امروزه علاوه‌بر مشکلات اشاره‌شده، مقوله مسکن در ایران با معضلاتی نظیر فرسودگی مساکن و زیاد بودن تعداد واحدهای فرسوده در بافت‌های شهری و روستایی، ناتمام ماندن بسیاری از واحدهای مسکن مهر، کم شدن نقش دولت در ساخت مسکن، تمایل بیشتر مردم به مالکیت مسکن و افزایش خانوارهای تک‌هسته‌ای که به‌خودی‌خود تقاضای مسکن را افزایش می‌دهد روبه‌روست (آنامرادنژاد، ۱۳۹٤، ص. ۳٦). در راستای کیفیت زندگی بحث رضایتمندی مطرح می‌شود. رضایتمندی سکونتی را می‌توان یک پیش‌بینی‌کننده در زمینه ادراک‌های فردی و معیار سنجش ارزیابی ساکنان درباره شرایط سکونتی خود تلقی کرد (قربی و همکاران، ۱۳۹٦، ص. ۸۵). از دید پژوهشگرانی مانند ورودی و کروزا، گلاستر و هسر، رضایتمندی از محیط سکونتی به‌طور مستقیم به میزان رضایت از دو جزء واحدهای مسکونی و واحدهای همسایگی و به‌طور غیرمستقیم به ویژگی‌های فرهنگی، شخصی، اجتماعی و سایر ویژگی‌های مخاطب بستگی دارد.

رضایتمندی سکونتی، پدیده‌ای اجتماعی پیچیده است و معنی آن از مفهوم مسکن و محیط اطراف آن مشخص می‌شود (قربی و همکاران، ۱۳۹٦، ص. ۹۲). بخش مرکزی شهر تهران دارای بافت‌های فرسوده و ناپایداری است که مشکلات زیادی در عرصه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و فرهنگی برای ساکنان خود ایجاد کرده است. این بافت‌های مسکونی با عمر طولانی و ویژگی‌های خاصی که دارند در کنار تراکم زیاد جمعیتی

1. Igwe
2. Ogunbayo

به کاهش شدید رضایت و کیفیت از زندگی منجر می‌شوند. منطقه ۹ شهر تهران که بخشی از بافت فرسوده شهر را در بر می‌گیرد، با مشکلات فراوان سکونتی روبه‌روست و روند نوسازی و احیای بافت‌های مسکونی در این محدوده به‌کندی صورت می‌گیرد. این مقاله به بررسی میزان امکانات مسکونی و میزان رضایتمندی از محیط زندگی خانوارهای منطقه ۹ تهران می‌پردازد. سؤال‌های تحقیق عبارت‌اند از: آیا محدوده موردمطالعه از لحاظ امکانات مسکن دارای وضعیت مناسبی است؟ ازنظر ساکنان کدام شاخص‌های تسهیلات و امکانات محیط مسکونی بر میزان رضایتمندی از محیط زندگی تأثیرگذاری بیشتری دارند؟

۲. پیشینهٔ تحقیق

اُگانبایو[1] و همکاران (۲۰۱۸) در مقاله «رضایت از ویژگی‌های اقامتی ساکنان در پروژه مسکن توسط مشارکت عمومی و خصوصی (PPP) در ایالت اوگان، نیجریه» به بررسی رضایت ساکنان از امکانات مسکن پرداختند. نتایج نشان داد، سال تصدی، اندازه نگهداری خانه، تأمین تسهیلات، امنیت زندگی و املاک و محل سکونت از امکانات موجود در یک مسکن با محوریت PPP کمک کرده است و این امکانات از طریق کمک‌های دولت داده می‌شود. آسیخیا[2] و همکاران (۲۰۱۶) در مقاله‌ای با عنوان «تأثیر امکانات مسکن بر ارزش اجاره‌ای از املاک مسکونی در شهر بنین» به بررسی رابطه میان ارزش اجاره‌بهای املاک و دارا بودن تسهیلات و امکانات مسکن پرداختند. در این پژوهش از روش مدل‌های رگرسیون چندگانه برای آزمون فرضیه استفاده شد و نتایج نشان داد، در دسترس بودن امکانات استاندارد مسکن و ارزش اجاره املاک مسکونی تأثیر معناداری داشته است. کوتس[3] و همکاران (۲۰۱۵) در مقاله «رویکردهای توانمندسازی به مسکن و کیفیت زندگی: شواهدی از آلمان» به بررسی رضایت از محیط زندگی بر اساس طیف گسترده‌ای از انواع مختلفی از متغیرها پرداختند. براساس این پژوهش، سیاست‌های تأثیرگذار بر بهبود کیفیت زندگی باید بر اساس دید کلی سیاست‌های مسکن اتخاذ شوند.

1. Ogunbayo
2. Asikhia
3. Coates

اسماعیل‌زاده و اسماعیل‌زاده (۱۳۹٦) در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی میزان برخورداری کمی و کیفی مسکن» به بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در نقاط شهری استان گیلان به تفکیک شهرستان پرداختند. برای تحلیل اطلاعات از روش ANP و تاپسیس و همبستگی پیرسون استفاده شد. نتایج نشان داد، وضعیت شاخص‌های بررسی‌شده در بخش مسکن کمبودها و ضعف‌های زیادی دارد و نقاط شهری صومعه‌سرا بدترین وضعیت مسکن را دارد و نقاط شهری رودبار در رتبه اول قرار دارد. مشکینی و همکاران (۱۳۹٤) در مقاله‌ای با عنوان «سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای کوچک استان آذربایجان شرقی»، به بررسی کیفیت محیطی براساس شاخص‌های عینی و ذهنی شهروندان پرداختند. در این پژوهش از روش تحلیل رگرسیون چندمتغیره سلسله مراتبی استفاده شده است. براساس نتایج، وضعیت کیفیت محیط شهری در چهار مطالعه‌شده پایین‌تر از حد متوسط قرار گرفت و در بین مؤلفه‌های مؤثر بر کیفیت محیط شهری، کیفیت محیط سکونتی بالاترین رتبه را به خود اختصاص داد. آنامرادنژاد (۱۳۹٤) در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳٤۵» به بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در ایران پرداخت. نتایج نشان داد، بخش دولتی نقش خود را در ساخت مسکن در طول دهه‌های اخیر کاهش داده و به سیاست‌های حمایتی از ساخت مسکن انبوه و کوچک‌سازی آن پرداخته است. زنگنه (۱۳۹٤) در مقاله‌ای با عنوان «تحلیل فضایی وضعیت مسکن در کلان‌شهر مشهد با تأکید بر شاخص‌ های توسعه پایدار شهری» به سنجش و تحلیل شاخص‌ های توسعه پایدار مسکن در مناطق ۱۳ گانه شهر مشهد پرداخت. در این پژوهش برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از مدل تاپسیس و ضریب پراکندگی، تحلیل خوشه‌ای برای کمیسیون چندگانه استفاده شد. یافته‌ها نشان داد، منطقه ۱۱ بهترین وضعیت و منطقه ٥ بدترین حالت را داشته است. بررسی تطبیقی مناطق شهر مشهد بیانگر آن است که به لحاظ برخورداری از شاخص‌های توسعه پایدار در بخش مسکن نوعی نبود تجانس و واگرایی میان مناطق حاکم است.

مسرور و رضایی (۱۳۹٤) در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی میزان رضایت شهروندی از کیفیت‌های سکونتی در مجتمع‌های مسکونی؛ موردپژوهش: شهر همدان» به بررسی رضایت ساکنان از محیط‌های سکونتی پرداختند. داده‌ها با استفاده از آزمون T و روش‌های تحلیل

واریانس یک‌طرفه تحلیل شدند. براساس نتایج، میزان رضایت ساکنان در رابطه با کیفیت محیطی در حد متوسط و در برخی ابعاد مطلوب به دست آمد. موسوی و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله‌ای با عنوان «تحلیل بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: محله شهرک قائم‌شهر قم)» به بررسی و آسیب‌شناسی ناهنجاری‌های مسکن آن پرداختند. یافته‌ها نشان داد، با توجه به سطح پایین آگاهی‌های اجتماعی در شهرک قائم و بی‌اعتنایی ساکنان به سیاست‌های تنظیم خانواده، نرخ رشد طبیعی جمعیت در این محله زیاد بوده است. نتایج پژوهش حاکی از پایین‌بودن سطح استاندارد شاخص‌های مسکن در محله شهرک قائم‌شهر در مقایسه با شهر قم است. آقاصفری و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله‌ای با عنوان «ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد» به بررسی ویژگی‌های مسکن در بافت تاریخی شهر یزد پرداختند. نتایج نشان داد، ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی در مقایسه با کل شهر نیز متفاوت است. بعد خانوار، تراکم و سرانه در بافت تاریخی، در سطحی پایین‌تر از کل شهر قرار دارند. رفیعیان و همکاران (۱۳۸۸) در مقاله‌ای با عنوان «مقایسه تطبیقی و سنجش کیفیت محیط سکونتی نواب و اکباتان» به بررسی وضعیت کیفیت محیط از دید ساکنان محله نواب و شهرک اکباتان، با استفاده از رویکرد رضایتمندی سکونتی و تهیه مدل تجربی سنجش کیفیت محیط پرداختند. در این پژوهش از روش تحلیل رگرسیونی، آزمون T تک‌نمونه‌ای و تحلیل واریانس یک‌طرفه استفاده شد. نتایج نشان داد، در محله نواب متغیر بهداشت محیط و در شهرک اکباتان متغیر روابط اجتماعی، بیشترین میزان اهمیت را از دید ساکنان داشتند. این پژوهش از نظر روش‌شناسی با پژوهش آسیخیا و همکاران (۲۰۱٦) که از رگرسیون چندگانه استفاده کرده است، از لحاظ بررسی ویژگی‌ها و امکانات مسکن با میزان رضایتمندی ساکنان با پژوهش‌های اُگانبایو و همکاران (۲۰۱۸) و مسرور و رضایی (۱۳۹٤) و از حیث توجه به ابعاد و شاخص‌های مسکن با پژوهش‌های اسماعیل‌زاده و اسماعیل‌زاده (۱۳۹٦)، آنامرادنژاد (۱۳۹٤)، زنگنه (۱۳۹٤)، موسوی و همکاران (۱۳۸۹)، آقاصفری و همکاران (۱۳۸۹) همخوانی دارد، اما در پژوهش حاضر براساس آخرین شاخص‌های موجود در زمینه تسهیلات و امکانات مسکن با استفاده از روش رگرسیون

چندمتغیره که در دو مرحله خلاصه‌سازی شدند، سعی شده است مهم‌ترین و مؤثرترین شاخص‌ها تحلیل شوند.

۳. روش‌شناسی تحقیق

روش پژوهش حاضر به لحاظ هدف، توسعه‌ای-کاربردی و از حیث روش‌شناسی، توصیفی-تحلیلی مبتنی‌بر مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی‌های میدانی است. جامعه آماری تحقیق، ساکنان منطقه ۹ تهران بودند. با توجه به جمعیت منطقه که ۱۷٤۲۳۹ نفر است، با استفاده از فرمول کوکران ۳۸۳ نفر از آن‌ها به‌عنوان نمونه انتخاب شده‌اند. ابزار گردآوری داده‌ها پرسشنامه ساختاریافته حاوی ۱۱ گویه از وضعیت سکونت خانوارها و میزان رضایت از امکانات مسکن براساس طیف‌بندی یک تا ده است و سپس براساس طیف‌بندی پنج‌بخشی، میزان رضایت از زندگی نیز جمع‌آوری شد. شاخص‌های تسهیلات مسکن، عوامل درونی و بیرونی محیط سکونتی را در بر می‌گیرند. تعیین روایی گویه‌ها از طریق محاسبه آلفای کرونباخ به دست آمد. اطلاعات جمع‌آوری‌شده از طریق نرم‌افزار SPSS (آزمون T تک‌نمونه‌ای) تحلیل شد. برای محاسبه میزان تأثیرگذاری شاخص‌های امکانات مسکن بر میزان رضایت محیط زندگی از آزمون رگرسیون چندمتغیره استفاده شد. در مرحله بعد از روش گام‌به‌گام[1] استفاده شد. این روش دخالت متغیرها در تفسیر متغیر وابسته را با توجه به اهمیت داده‌ها طبقه‌بندی کرده و ابعاد دقیق‌تری از آن‌ها را آشکار می‌سازد. در روش گام‌به‌گام، تمامی متغیرهای مستقل وارد مدل می‌شوند و آن متغیر مستقلی که تأثیر چندانی بر متغیر وابسته نداشته باشد، از مدل حذف می‌شود. روش رگرسیون گام‌به‌گام ترکیبی از دو روش پیش‌رونده و پس‌رونده است. در این پژوهش از روش پس‌رونده استفاده شده است. در روش پس‌رونده، ابتدا تمامی متغیرها در مدل وجود دارند و مرحله‌به‌مرحله متغیری که در سطح معناداری قابل‌قبول نباشد، از مدل حذف می‌شود. در این روش، اجرای مدل تا زمانی ادامه می‌یابد که آخرین متغیر با کمترین میزان آماره از مدل حذف شود (محمدی و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ۱۱۰).

1 . Stepwise

ضریب آلفای کرونباخ برای تمام متغیرها بیشتر از ۰/۷۱ به دست آمد. مقدار آلفای به‌دست‌آمده برای متغیرهای بررسی‌شده در جدول ۱ ارائه شده است.

رابطه ۱: روش کوکران و نحوه محاسبه حجم نمونه

N=174239, t=1.96, d=0.05, p=0.5, q=0.5

$$N=\frac{\frac{t^2pq}{d^2}}{1+\frac{1}{N}\left(\frac{t^2pq}{d^2}-1\right)}$$

مأخذ: حافظ‌نیا، ۱۳۸۹، ص. ۱۵۷

$$N=\frac{\frac{1.96^2*0.5*0.5}{0.05^2}}{1+\frac{1}{174239}\left(\frac{1.96^2*0.5*0.5}{0.05^2}-1\right)}=383$$

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

برای مشخص شدن تعداد ۳۸۳ نمونه، نحوه محاسبه آن برطبق فرمول حافظ نیا ذکر شده است.

جدول ۱. مقدار آلفای کرونباخ

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

تعداد نمونه	طبقه‌بندی شاخص‌ها	آلفای کرونباخ
۳۸۳	شاخص امکانات مسکن	۰/۷۹۲

۳. ۱. شاخص‌های امکانات مسکن

جدول ۲. شاخص‌های امکانات مسکن شهری

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

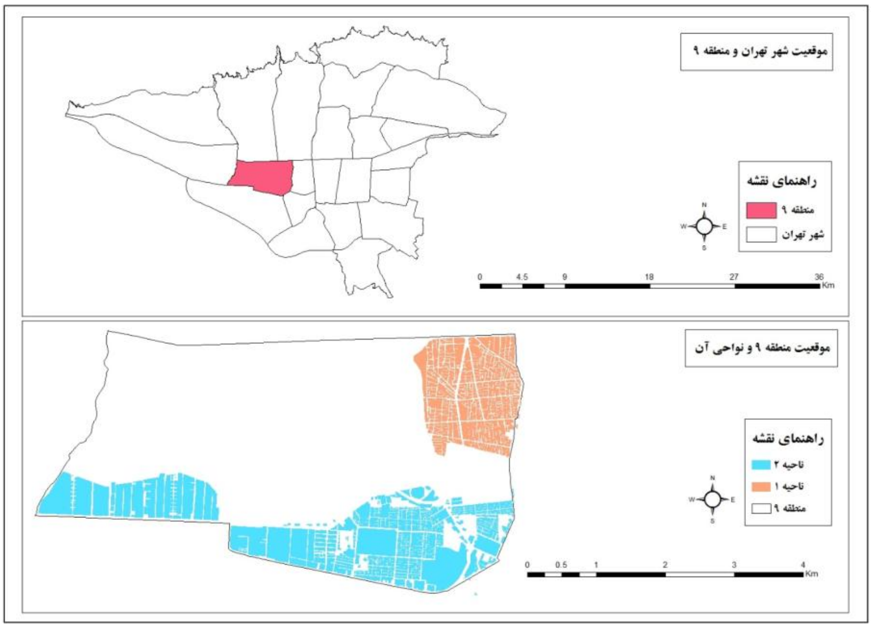
شاخص‌ها	منابع
نوع مصالح ساختمانی، استاندارد و کیفیت ساخت، تعداد اتاق، بهره‌وری انرژی، کیفیت ساخت، نوع تسهیلات درونی (آب، برق، سیستم حرارتی و...)، وضعیت سیستم دفع فاضلاب، تهویه مناسب، نور کافی، تعداد طبقات، کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی	هنیلین[1] (۲۰۱۶)، ایگوه و همکاران (۲۰۱۷)، بالاسترا و سلطان[2] (۲۰۱۳)، آلیو[3] و همکاران (۲۰۱٦)، لابین[4] و همکاران (۲۰۱٤)، سلامی[5] (۲۰۱٦)، اونانوگا و اویاسوگی[6] (۲۰۱۹)، کولودیاژنی[7] و همکاران (۲۰۲۰)، موسوی و همکاران (۱۳۸۹)، شاهیوندی و همکاران (۱۳۹۳)، آنامرادنژاد (۱۳۹٤)، زنگنه (۱۳۹٤)، مشکینی و همکاران (۱۳۹٤)، زیاری و همکاران (۱۳۹۵)، اسماعیل‌زاده و اسماعیل‌زاده (۱۳۹٦)
تراکم جمعیتی، نوع مالکیت، امکانات محله، نوع زیرساخت‌ها، میزان جرم، هزینه تسهیلات	ایگوه و همکاران (۲۰۱۷)، هنیلین (۲۰۱٦)، سلامی (۲۰۱٦)، اونانوگا و اویاسوگی (۲۰۱۹)، لابین و همکاران (۲۰۱٤)، رفیعیان و همکاران (۱۳۸۸)، موسوی و همکاران (۱۳۸۹)، آنامرادنژاد (۱۳۹٤)، زنگنه (۱۳۹٤)، مشکینی و همکاران (۱۳۹٤)، زیاری و همکاران (۱۳۹۵)
دسترسی به فرصت‌های شغلی، دسترسی به امکانات و خدمات، حمل و نقل عمومی، خرید، آموزشی، درمانی، فضای سبز	لابین و همکاران (۲۰۱٤)، سلامی (۲۰۱٦)، اونانوگا و اویاسوگی (۲۰۱۹)، زنگنه (۱۳۹٤)، مشکینی و همکاران (۱۳۹٤)

۳. ۲. منطقهٔ موردمطالعه

شهر تهران در کوهپایه‌های جنوبی رشته‌کوه البرز واقع شده که از نظر جغرافیایی در حدفاصل بین ۵۱ درجه و ۵ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۵۳ دقیقه طول شرقی و بین ۳۵ درجه و ۳٤ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۵۹ دقیقه عرض شمالی گسترده شده است (عیوضلو، ۱۳۹۱). با توجه به

1. Henilane
2. Balestra & Sultan
3. Aliyu
4. Labin
5. Salami
6. Onanuga & Oviasogie
7. Kolodyazhniy

تقسیم‌بندی تهران به ۲۲ منطقه، محدوده موردمطالعه در منطقه ۹ واقع در جنـوب غربـی شـهر تهران قرار دارد. منطقه ۹ در وضع موجود شامل ۲ ناحیه و ۸ محلـه اسـت (سـازمان نوسـازی شهر تهران، ۱۳۹٦).



شکل ۱. محدوده شهر تهران و نواحی یک و دو منطقه ۹

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

٤. مبانی نظری تحقیق

٤. ۱. مسکن

امروزه اغلب شهروندان شهرهای بزرگ را سـاکنان آپارتمـان‌هـا و مجتمـع‌هـای مسـکونی تشکیل می‌دهند و جز اقلیتی که توان خرید خانه‌های مستقل را دارند، مالک خانه مستقل بودن به رؤیایی برای عموم طبقه متوسط تبدیل شده است؛ حال‌آنکه در بسـیاری از کـلان‌شـهرها و شهرهای آسیایی مالکیت آپارتمان نیز برای این دسته از مردم غیرممکن است و به همین دلیـل اجاره‌نشینی، طبیعی و ناگزیر شده است. در ذات آدمی نیازی اساسی نهفته است و آن میـل بـه مالکیت سرپناه خود، هرچند کوچک یا کهنه است. اسکان، نیازی است که پاسخگو نبـودن بـه

آن سرآغاز ناهنجاری‌های بسیاری در فرد، خانواده و اجتماع خواهد بود (طالبیان و همکاران، ۱۳۹۳، ص. ۹). در کنار افزایش تقاضای مسکن، موجودی مسکن موجود به‌طور پیوسته در حال تغییر است. همچنین تغییرات در نوع و کیفیت مصالح فرصتی قدرتمند برای بهبود رفاه انسانی به شمار می‌رود و نشان‌دهنده نیاز فوری به سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های مسکن برای اطمینان از نبود جمعیت آسیب‌پذیر است (تاستینگ[1] و همکاران، ۲۰۱۹، ص. ۳۹۱).

مشکل مسکن موضوعی است که همه کشورها را به‌نوعی متناسب با شرایطشان، گرفتار کرده است؛ درحالی‌که در کشورهای پیشرفته، مسکن بعدی از رفاه اجتماعی است و برنامه‌های توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند. در ایران، مسکن نیاز اولیه محسوب می‌شود و تأمین آن هم‌ردیف با تأمین غذا و پوشاک به شمار می‌آید (زنگنه، ١٣٩٤: ١٣٩). با توجه به پیچیدگی و تأثیرات فراگیر مسکن در شرایط اساسی زندگی، شاید تعجب‌آور نباشد که بیشتر سیاست‌ها به مسکن مربوط است. تقریباً هر برنامه مسکن آغازشده از قرن نوزدهم با نگرانی‌هایی ایجاد شده که فراتر از تأمین مسکن مناسب و مقرون‌به‌صرفه بوده است (باکلی و شوارتز[2]، ۲۰۱۱، ص. ۷). کهایند[3] (۲۰۱۰) اظهار می‌کند: مسکن شامل دسترسی به زمین، سرپناه و امکانات رفاهی لازم برای راحتی، زیبایی‌شناختی، ایمنی و بهداشت است. به گفته وی، مسکن غیربهداشتی، غیرایمن و ناکافی می‌تواند بر امنیت، سلامت جسمی و حریم شخصی انسان تأثیر بگذارد (ایگوه و همکاران، ۲۰۱۷، ص. ۳۰۹۲). مسکن بر امکان تشکیل خانواده، توسعه روابط خانوادگی، توسعه شخصیت، سرگرمی‌ها و کارهای خانگی تأثیر می‌گذارد. مسکن می‌تواند سرمایه‌گذاری اقتصادی مهم برای خانواده‌ها باشد. ساکنان همچنین تمایل دارند تا دل‌بستگی عاطفی به خانه را به‌عنوان جایی برای آرامش احساسی نگه دارند. علاوه بر آن، دولت‌ها از مسکن به‌عنوان ابزاری برای رسیدن به دیگر اهداف سیاسی مانند تراکم اجتماعی، ادغام یا جداسازی گروه‌های جمعیتی استفاده می‌کنند (راسناکا[4]، ۲۰۱۷، ص. ١٤٢).

1. Tusting
2. Buckley & Schwartz
3. Kehinde
4. Rasnaca

٤. ۲. استانداردهای مسکن

استانداردهای مسکن از یک ملت به ملت دیگر و همچنین در یک کشور خاص متفاوت است. تغییرات آب و هوایی، فرهنگ، درجه شهرنشینی و پیشرفت اجتماعی و اقتصادی نیز بر استانداردها تأثیر می‌گذارد. سازمان ملل متحد اظهار کرده است، این استانداردها از سطح فرهنگی مردم به دست آمده است. استدلال شده است که استانداردها باید بهترین ویژگی‌های عمل سنتی را با اقتصاد و عقلانیت تکنیک‌های مدرن ترکیب کنند (آدیو[1]، ۲۰۱٦، ص. ۲٦۱). سازمان فضایی مساکن به‌سرعت تغییر می‌کند و تحت‌تأثیر گرایش‌های طراحی، منطقه‌ای، فرهنگ و جامعه قرار می‌گیرد. ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی، نظم و ترتیب فضایی را در اطراف فضاهای زنده برقرار کرده و ویژگی‌های این فضاها را منعکس می‌کنند. رابطه بین فضا و تعاملات انسانی و تفاوت‌های موجود در سیستم‌های اجتماعی بر بسیاری از طرح‌های مسکن تأثیر می‌گذارد (چوهان[2] و همکاران، ۲۰۱۵، صص. ۱۱۷–۱۱۸).

٤. ۳. مسکن مقرون‌به‌صرفه

مسکن مقرون‌به‌صرفه یک اصطلاح معرفی‌شده به‌منظور تهیه مسکن برای گروهی بزرگ از افرادی است که در شرایط متنوع و با درآمد کم و متوسط زندگی می‌کنند. مسکن مقرون‌به‌صرفه در میان مردم و در میان مناطق مختلف متفاوت است. این اصطلاح به نوع مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و متوسط اشاره دارد (چوهان و همکاران، ۲۰۱۵، ص. ۱۲۱).

٤. ٤. امکانات و تسهیلات مسکن

یکی از شاخص‌هایی که در تعیین کیفیت مسکن بسیار مهم بوده و در برنامه‌ریزی مسکن جزء جدایی‌ناپذیر مسکن است، امکانات و تسهیلات و خدمات اساسی مسکن است. درواقع، تأمین تسهیلات رفاهی مکمل مسکن در کنار تأمین سرپناه امن و سالم ازجمله نیازهای اساسی سکونتی به شمار می‌رود که نقش مهمی در تأمین سلامت و رفاه جسمی دارند. در نظر گرفتن تسهیلات و خدمات مناسب، موجب افزایش سطح ارتقای بهداشت مسکن و درنتیجه سلامتی

---

1. Adeoye
2. Chohan

ساکنان آن می‌شود (شاهیوندی، محمدی و عباسی، ۱۳۹٤: ص. ٤٨). آدبایو (۲۰۰٦) تأیید کرد که «زیرساخت‌ها یکی از عواملی است که می‌تواند باعث شود ارزش املاک قابل‌تقدیر باشد و استهلاک ممکن است در ارزش املاک به‌دلیل تخریب زیرساخت‌ها روی دهد.» نوبی (۲۰۰۲) «زیرساخت‌ها را به‌عنوان مجموعه امکاناتی توصیف می‌کند که به یک شهر امکان می‌دهد تا به‌طور مؤثر عمل کند.» به گفته بابلیند (۱۹۹۸)، «کارایی هر نوع سیستم فعالیت انسانی تا حد زیادی به تأمین امکانات کافی زیرساختی بستگی دارد.» مطالعات نشان داده‌اند که میزان دسترسی به زیرساخت‌ها در بیشتر کشورهای درحال‌توسعه به‌شدت کم است (آگوستینا[1]، ۲۰۱۵، ص. ۷).

اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن از یک سو این بخش را در کانون توجهات عمومی قرار داده است و از سوی دیگر به‌دلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی به‌عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی تلقی می‌شود. مسکن با جمعیت و میزان تغییرات آن ارتباط تنگاتنگ دارد؛ به‌طوری‌که هرگونه تغییر در تعداد یا موقعیت جمعیت در تقاضای مسکن تأثیرگذار خواهد بود (آنامرادنژاد، ۱۳۹٤، ص. ۳۷).

ساخت مسکن در ایران توسط بخش‌های دولتی، خصوصی و تعاونی انجام می‌شود، اما باید دریابیم کدام‌یک بیشترین فداکاری و کمک را در آن داشته است. سیاست کلی مسکن در برنامه پنج‌ساله توسعه اقتصادی و اجتماعی شکل گرفته است که در پنج برنامه قبل از انقلاب اسلامی و چهار برنامه بعد از آن طراحی و اجرا شده است (آنامرادنژاد و ضرابی، ۲۰۱۱، ص. ۳۵۱). اقدامات رضایت ساکنان از محیط زندگی آن‌ها می‌تواند معیارهای مفید و قابل‌قبول اجتماعی را برای ارزیابی مسکن و ارزیابی اهمیت ویژگی‌های مختلف آن مسکن در برآوردن رضایت ساکنان فراهم کند. فرانچسکاتو و همکاران (۱۹۷۷،۱۹۷۹) اظهار کردند که رضایت مردم از محل زندگی آن‌ها به اندازه کافی از اهمیت ویژه برخوردار است (آلیو و همکاران، ۲۰۱٦، ص. ١٤). نظارت نقش مهمی در سلامت تسهیلات مسکن برای مقایسه وضعیت عملکردی آن‌ها با استانداردها و معیارهای موجود دارد (شینا[2] و همکاران، ۲۰۱۷، ص. ۱).

---

1. Augustina
2. Sheina

در این زمینه، واژه «مدیریت کیفیت» مطرح شده است. مدیریت کیفیت به شرایط محیطی مانند تراکم جمعیت، نور، هوا، انرژی، ضایعات و سایر ویژگی‌های مرتبط با مسکن مربوط می‌شود. مدیریت کیفیت تحت‌تأثیر متغیرهای مختلف مانند شیوه‌های مهندسی، محیط اجتماعی و رفتار ساکنان قرار دارد (لابین و همکاران، ۲۰۱٤، ص. ٤).

٤. ٥. رضایتمندی ساکنان از کیفیت محیط

رضایت از زندگی امری نسبی است و شاخص‌های آن از جامعه‌ای به جامعه دیگر متفاوت است. عوامل فرهنگی از قبیل دین، آداب‌ورسوم و غیره می‌توانند در نگرش افراد به رضایت از زندگی تأثیر بگذارند. رضایت تا حد زیادی به شرایط فردی بستگی دارد، اما تأثیر عوامل اجتماعی بر کاهش آن بسیار مهم به نظر می‌رسد. رضایت از زندگی نگرش مثبت افراد جامعه به هم را افزایش خواهد داد و این نگرش مثبت به همدیگر باعث نزدیک شدن دل‌ها به هم و افزایش روحیه تعاون و همکاری در جامعه می‌شود (باقری و همکاران، ۱۳۹٤ ص. ۱۸۱). براساس ابعاد رضایتمندی، کمپبل[1] و همکاران نشان داده‌اند که رضایتمندی انعکاس نوع ارزیابی و درک مردم ساکن در هر مقیاس جغرافیایی است که این مسئله نیز تحت‌تأثیر شرایط عینی محیط است (فرجی و عظیمی، ۱۳۹٦، ص. ۹۲). رضایت از کیفیت زندگی در واحد سکونتگاهی به ساختارها و عوامل سازنده آن نظیر تسهیلات، ویژگی‌های کالبدی، حمل‌ونقل و... بستگی دارد (حاجی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹٤، ص. ٦٤). در تحقیقات در زمینه رضایتمندی، سکونت‌پذیری در زندگی یا رضایتمندی سکونتی امری کاربردی شده است. نمونه متداول آن مدل کمپبل (۱۹۷۳) است که در آن رضایتمندی از زندگی به‌صورت رضایت از جنبه‌های مختلف محیط در نظر گرفته شده است. این رضایتمندی حاصل فرایند ارزیابی درک و رفتار همراه با سازگاری است و ماهیت ساختاری سلسله‌مراتبی دارد و میان خصوصیات عینی و ذهنی تمایز قائل می‌شود (رضایی و همکاران، ۱۳۹۳، ص. ۳٦).

1. Campbell

۵. یافته‌های تحقیق

در این بخش وضعیت شاخص‌های امکانات مسکن شهری ارزیابی می‌شود. متغیرهای امکانات مسکن شهری به‌عنوان متغیر مستقل و اثرگذار بر میزان رضایت محیط زندگی تعیین شده است. برای بررسی میزان تأثیرگذاری این شاخص‌ها از آزمون T تک‌نمونه‌ای استفاده شده و وضعیت هریک از شاخص‌های امکانات مسکن مشخص شده است.

جدول ۳. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای شاخص‌های امکانات مسکن و میزان رضایت محیط زندگی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

متغیر	میانگین	انحراف معیار	میانگین خطای استاندارد	آماره آزمون T	سطح معناداری	میانگین تفاوت‌ها	تفاوت در سطح ۹۵٪ اطمینان	
							کمترین	بیشترین
میزان هزینه‌های مسکن	٤/٦٦	۰/۹۷۰	۰/۰٥٤	٨٦/٢٢٤	۰/۰۰۰	٤/٦٦١	٤/٥٦	٤/٧٧
امنیت اموال، مسکن و محله	٥/١١	١/۰١٣	۰/۰٥٦	۹۰/٦٤٥	۰/۰۰۰	٥/١١٨	٥/۰١	٥/٢٣
کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی	٦/۰٣	١/٣٦٨	۰/۰٧٦	٧٩/١٥٨	۰/۰۰۰	٦/۰٣٤	٥/٨٨	٦/١٨
کفایت امکانات موجود در محله	٥/٤٤	١/٣۹١	۰/۰٧٨	٧۰/١٤١	۰/۰۰۰	٥/٤٣٨	٥/٢۹	٥/٥۹
نمای ساختمان	٥/٢٢	١/١۹٦	۰/۰٦٧	٧٨/٣١٢	۰/۰۰۰	٥/٢١٧	٥/۰۹	٥/٣٥
شیوه و عملکرد نگهداری	٥/١٧	۰/٨٤۰	۰/۰٤٧	١١۰/٥٨٥	۰/۰۰۰	٥/١٧٤	٥/۰٨	٥/٢٧
وجود امکانات (گرمایشی و ...)	٧/٤٥	۰/٧٧٧	۰/۰٤٣	١٧٢/١۰١	۰/۰۰۰	٧/٤٥۰	٧/٣٧	٧/٥٤
میزان نزدیکی به محل کار	٦/٣٥	١/٣٨۹	۰/۰٧٧	٨٢/۰٤٥	۰/۰۰۰	٦/٣٥١	٦/٢۰	٦/٥۰
کیفیت ساخت	٥/١۰	١/٢٦٦	۰/۰٧١	٧٣/٧٧٦	۰/۰۰۰	٥/٢۰٥	٥/۰٧	٥/٣٤
وضعیت سیستم دفع فاضلاب	٥/١۹	٢/٥١٢	۰/١٤١	٣٦/٧۰٢	۰/۰۰۰	٥/١٨٧	٤/۹١	٥/٤٦
وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله	٥/١٥	٢/٢٧٤	۰/١٢٧	٤۰/٤٣٢	۰/۰۰۰	٥/١٤٧	٤/۹۰	٥/٤۰

براساس جدول ۳، می‌توان گفت مقدار معناداری شاخص‌ها با توجه به اینکه کمتر از ۰/۰۵ است، تأیید می‌شود. میانگین مناسب برای شاخص‌ها عدد ٦ در نظر گرفته شد. بیشترین میانگین شاخص‌ها عبارت است از: وجود امکانات گرمایشی و... (۷/٤۵)، میزان نزدیکی به محل کار (٦/۳۵) و کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی (٦/۰۳). کمترین میزان میانگین‌ها نیز عبارت است از: میزان هزینه‌های مسکن (٤/٦٦)، امنیت اموال، مسکن و محله (۵/۱۲)، وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله (۵/۱۵)، شیوه و عملکرد نگهداری(۵/۱۷)، وضعیت سیستم دفع فاضلاب (۵/۱۹)، کیفیت ساخت (۵/۱۰)، نمای ساختمان (۵/۲۲) و کفایت امکانات موجود در محله (۵/٤٤) که نشان‌دهنده وضعیت نامطلوب این شاخص‌هاست.

۵. ۱. تحلیل رگرسیون تأثیر میزان امکانات مسکن شهری بر رضایت محیط زندگی

برای محاسبه میزان تأثیرگذاری شاخص‌های امکانات مسکن بر میزان رضایت محیط زندگی از آزمون رگرسیون چندمتغیره استفاده شد. در تحلیل رگرسیون شاخص‌ها، براساس نتایج جدول ٤، ازآنجاکه ضریب همبستگی (۰/۷۳٦)، ضریب تعیین (۰/۵٤۲) و ضریب تعیین اصلاح‌شده (۰/۵۲۵) محاسبه شده است، به نظر می‌رسد که مدل رگرسیونی مناسب است. مدل رگرسیونی توانسته است درصد بیشتری از تغییرات متغیر وابسته را زیر پوشش قرار دهد یا بیان کند. دُربین–واتسون، آماره مربوط را با عدد ۲/۰۲ نشان می‌دهد. این میزان که بیشتر از ۲ است، نشان‌دهنده مستقل بودن باقی‌مانده‌هاست؛ به این ترتیب، شرط دیگری از شروط مربوط به رگرسیون خطی (OLS) برآورده می‌شود.

جدول ٤.ضریب همبستگی و تعیین وضعیت شاخص‌های امکانات مسکن شهری

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

دُربین–واتسون	برآورد خطای استاندارد	ضریب تعیین اصلاح‌شده	ضریب تعیین	ضریب همبستگی
۲/۰۲	۰/٦٤۰	۰/۵۲۵	۰/۵٤۲	۰/۷۳٦

در جدول ۵، تحلیل مربوط به واریانس برای مدل رگرسیونی انجام شده است. با توجه به بزرگ بودن F و مقدار

Sig=۰/۰۰۰<0/05 نتیجه می‌گیریم که مدل رگرسیونی مناسب خواهد بود. زیرا بیشتر تغییرات متغیر وابسته در مدل رگرسیونی دیده شده است.

جدول ۵. نتایج آزمون تحلیل رگرسیون شاخص‌های امکانات مسکن شهری

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

	مجموع مربعات	درجه آزادی	تعیین میانگین	F	مقدار معناداری
رگرسیون	۱۴۷/۰۱۰	۱۱	۱۳/۳۶۵	۳۲/۶۶۱	۰/۰۰۰
باقی‌مانده	۱۲۴/۳۹۲	۳۰۴	.۴۰۹		
مجموع	۲۷۱/۴۰۲	۳۱۵			

جدول ٦، ضرایب آزمون تحلیل رگرسیون هریک از شاخص‌های امکانات مسکن شهری را نشان می‌دهد. سایر شاخص‌های امکانات مسکن در این آزمون، به‌طور معناداری بر میزان رضایت محیط زندگی مؤثر بوده است. مقدار ثابت[1] در مدل با مقدار ٤/١٢٣ ظاهر شده است. همچنین مشخص است که ضرایب هر یک از متغیرها مثبت است و با توجه به کوچک‌تر بودن مقدار معناداری هر متغیر از مقدار ۰/۰۵، فرض صفر بودنشان رد می‌شود. همچنین با توجه به بیشتر بودن مقدار معناداری از مقدار ۰/۰۵، در دو شاخص وضعیت سیستم دفع فاضلاب و وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله و پسماند، فرض تأثیرگذاری آن‌ها بر میزان رضایت از محیط زندگی رد می‌شود. برای برآورد میزان اهمیت هریک از شاخص‌ها در آزمون رگرسیون، از مقدار آماره ضریب استاندارد بتا استفاده می‌شود؛ بر این اساس، متغیر وجود امکانات گرمایشی و... (۰/۹٦٦)، کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی (۰/٦٦٧) و کیفیت ساخت (۰/٤٥٩) دارای بیشترین اهمیت و بهترین متغیر برای پیش‌بینی متغیر وابسته هستند. میزان تأثیرگذاری سایر متغیرها نیز براساس ضرایب موجود مشخص شدند. امنیت اموال، میزان هزینه های مسکن، نزدیکی به محل کار و کفایت امکانات موجود در محله در رتبه‌های بعدی قرار دارند. کیفیت ساخت مساکن، توجه به امکانات محله و ویژگی‌های اقتصادی مسکن و امنیت مسکن و محله از مهم‌ترین شاخص‌های مؤثر بر رضایت از زندگی هستند.

1. Constant

جدول ٦. ضرایب آزمون تحلیل رگرسیون شاخص‌های امکانات مسکن شهری

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

متغیر	ضرایب غیراستاندارد		ضرایب استاندارد	T	مقدار معناداری	ضریب تحمل
	B	خطای استاندارد	بتا			
ثابت	٤/١٢٣	٠/٤٧٤		٨/٧٠٦	٠/٠٠٠	
میزان هزینه‌های مسکن	٠/٣٢٣	٠/٠٦٦	٠/٣٣٣	٤/٩٣٦	٠/٠٠٠	٠/٣٣٠
امنیت اموال، مسکن و محله	-٠/٣١١	٠/٠٧٩	-٠/٣٣٧	-٣/٩٤٦	٠/٠٠٠	٠/٢٠٦
کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی	٠/٤٥٢	٠/٠٥٦	٠/٦٦٧	٨/٠٨١	٠/٠٠٠	٠/٢٢٢
کفایت امکانات موجود در محله	-٠/١٦٤	٠/٠٦٣	-٠/٢٤٥	-٢/٦٢٤	٠/٠٠٩	٠/١٧٣
نمای ساختمان	٠/١٤٠	٠/٠٥٠	٠/١٨١	٢/٧٧٣	٠/٠٠٦	٠/٣٥٥
شیوه و عملکرد نگهداری ساختمان	٠/٢٣٤	٠/٠٥٤	٠/٢١٢	٤/٣٣٨	٠/٠٠٠	٠/٦٣٢
وجود امکانات (گرمایشی، دستگاه‌های حرارتی مرکزی، دستگاه برودتی)	-١/١٥٤	٠/٠٨٠	-٠/٩٦٦	-١٤/٤٨٤	٠/٠٠٠	٠/٣٣٩
میزان نزدیکی به محل کار	٠/٢٠٣	٠/٠٣٨	٠/٣٠١	٥/٣٦٨	٠/٠٠٠	٠/٤٨٠
کیفیت ساخت	٠/٣٣٦	٠/٠٤٧	٠/٤٥٩	٧/١٣٤	٠/٠٠٠	٠/٣٦٤
وضعیت سیستم دفع فاضلاب	٠/٠١٢	٠/٠٢١	٠/٠٣٣	٠/٥٨٤	٠/٥٥٩	٠/٤٨٠
وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله و پسماند	٠/٠٠٥	٠/٠٢٣	٠/٠١٣	٠/٢٢٤	٠/٨٢٣	٠/٤٧٠

در مرحله بعد برای مشخص شدن ابعاد جدیدتری از متغیرها، در آزمون تحلیل رگرسیون از روش گام‌به‌گام استفاده شد. این روش دخالت متغیرها در تفسیر متغیر وابسته را با توجه به اهمیت داده‌ها طبقه‌بندی می‌کند. جدول ۷، خلاصه نتایج مدل تحلیل رگرسیون را نشان می‌دهد.

جدول ۷. آزمون تحلیل و مقدار اهمیت رگرسیون

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

متغیرها	ضریب همبستگی	ضریب تعیین	ضریب تعیین اصلاح شده	برآورد خطای استاندارد	مقدار معنادار ی	F	Beta Std. Coef	T
کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی	۰/۲۹۶	۰/۰۸۸	۰/۰۸۵	۰/۸۸۸	۰/۰۰۰	۳۰/۲۲۹	۰/۵۳٤	۸/۰۰٦
وجود امکانات (گرمایشی و ...)	۰/۵۲٤	۰/۲۷٤	۰/۲۷۰	۰/۷۹۳	۰/۰۰۰	۵۹/۱۳۳	−۱/۰۱۲	−۱٦/٤۵۳
کیفیت ساخت	۰/٦٤٦	۰/٤۱۷	۰/٤۱۲	۰/۷۱۲	۰/۰۰۰	۷٤/٤۷۰	۰/٤٦۱	۷/۷۷۵
شیوه و عملکرد نگهداری ساختمان	۰/٦۸۷	۰/٤۷۲	۰/٤٦٦	۰/٦۷۹	۰/۰۰۰	٦۹/٦۲۵	۰/۲۲۹	٤/۷٤۰
میزان نزدیکی به محل کار	۰/۷۰٤	۰/٤۹٦	۰/٤۸۸	۰/٦٦٤	۰/۰۰۰	٦۱/۰۷۲	۰/۲۸۳	۵/۰۵٤
میزان هزینه‌های مسکن	۰/۷۱٤	۰/۵۱۰	۰/۵۰۱	۰/٦۵٦	۰/۰۰۰	۵۳/٦۹۲	۰/۲۳۸	٤/۲۱۷
امنیت اموال، مسکن و محله	۰/۷۲٦	۰/۵۲٦	۰/۵۱٦	۰/٦٤٦	۰/۰۰۱	٤۸/۹۱۱	−۰/۲۵۸	−۳/۲۲۷

نتیجه ستون آخر ضریب تعیین عدد ۰/۵۲٦ را نشان می‌دهد. چهار متغیر نمـای سـاختمان، کفایت امکانات موجود در محله، وضعیت سیستم دفع فاضلاب و وضعیت جمـع‌آوری زبالـه، به‌دلیل کاهش ضرایب اثرگذاری حذف شدند و هفت متغیر بـاقی‌مانـده در فراینـد آزمـون ۵۲ درصد از رضایت محیط زندگی را تبیـین کردنـد؛ بـر ایـن اسـاس، شـاخص وجـود امکانـات گرمایشی و... به‌دلیل داشتن وزن منفی حذف شده و سایر متغیرها محاسـبه شـده‌انـد. در ایـن آزمون نیز کفایت تخصیص فضـا در ملـک مسـکونی و کیفیـت سـاخت ماننـد نتیجـه آزمـون رگرسیون بیشترین درصد تأثیرگذاری را در میان متغیرها نشان می‌دهند. آنچـه دغدغـه اصـلی ساکنان مطرح می‌شود، فرسودگی و ریزدانگی بافت‌های مسکونی ایـن منطقـه اسـت؛ بنـابراین مهم‌ترین عامل نارضایتی ساکنان، تخصیص نیافتن مناسب فضاهای مسکونی برای خانوارهـا و

کیفیت پایین ساخت است و این دو عامل اصلی با ضرایب زیاد، سایر شاخص‌های پژوهش را پوشش داده‌اند.

٦. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

شاخص‌های مسکن، ابزار کلیدی و تعیین‌کننده در توصیف، تحلیل و تصمیم‌گیری محسوب می‌شوند که سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان کلان بخش مسکن می‌توانند به‌عنوان راهنما در برنامه‌ریزی بخش مسکن به کار برند. تأمین مسکن در چند دهه اخیر، یکی از مهم‌ترین معضلات اقشار گوناگون به‌ویژه خانواده‌های کم‌درآمد بوده است. کیفیت محیط مسکونی یکی از شرایط اساسی برای کیفیت زندگی است و به‌طورکلی از اقتصاد، فرهنگ و جامعه پشتیبانی می‌کند.

برخی شاخص‌های بررسی‌شده در این پژوهش با تعدادی از مطالعات صورت‌گرفته در ایران با عناوینی مانند ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن، کیفیت محیط شهری و ویژگی‌های مسکن همخوانی دارد، اما در این پژوهش سعی شده است مهم‌ترین متغیرهای مؤثر بر میزان رضایتمندی از زندگی براساس شرایط مسکونی خانوارها در بخشی از بافت فرسوده شهر تهران مشخص شود و وضعیت آن‌ها را ابعاد مختلف بررسی شود. در این پژوهش برای دستیابی به اهداف و سؤال‌های تحقیق از روش آزمون T تک‌نمونه‌ای و آزمون تحلیل رگرسیون استفاده شد.

نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای حاکی از آن است که کمترین میزان میانگین‌ها، میزان هزینه‌های مسکن، امنیت اموال، مسکن و محله، وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله، شیوه و عملکرد نگهداری، وضعیت سیستم دفع فاضلاب، کیفیت ساخت، نمای ساختمان و کفایت امکانات موجود در محله است که نشان از وضعیت نامطلوب این شاخص‌ها دارد؛ بنابراین پاسخ سؤال اول پژوهش مشخص می‌شود. منطقه ۹ ازنظر زیست‌محیطی وضعیت نامطلوبی دارد و براساس آمارهای موجود، بیشتر خانوارها از چاه‌های جذبی استفاده می‌کنند و به سیستم فاضلاب شهری متصل نیستند. همچنین این منطقه از فقر شدید فضای سبز و پارک‌های شهری و محله‌ای مناسب رنج می‌برد. وضعیت عمر ساختمان‌ها و نمای مناسب در

بعضی از محـلات بسـیار نـامطلوب اسـت و تنهـا در بخـش‌هـایی رونـد نوسـازی و کیفیـت ساختمان‌ها و امکانات محلات بهتر انجام می‌شود و ویژگی‌هایی مانند ریزدانگـی، فشـردگی و فرسودگی بناها را کمتر دارند؛ مانند محلات معـین، هوشـیار و مهرآبـاد جنـوبی کـه وضـعیت مناسب‌تری دارند (این موارد در پرسشنامه توسط ساکنان و براساس مطالعه میـدانی ذکـر شـده است). براساس آمارها نیز اکثر مساکن این منطقه عمر بیشتر از ۵۰ سال دارند و با افت شـدید کیفیت نمای ساختمان و نوع مصالح موجود همراه بوده‌اند. این میزان از فرسودگی هزینه‌هـای سنگین نگهداری مسکن را برای ساکنان ایجاد کرده است. فشردگی بافت‌های مسکونی از یـک طرف به‌دلیل تراکم زیاد جمعیتی امنیت محلات را کـاهش داده و بـه بـروز مشـکلات زیـادی منجر شده است. از طرف دیگر، امکان دسترسی مناسب به خدمات‌رسانی در مواقع بحرانـی را کاهش داده است؛ بنابراین شاخص‌های مربوط به کیفیـت مسـاکن کمتـرین میـزان رضـایت از سوی ساکنان را کسب کرده است. براساس آزمون تحلیـل رگرسـیون، متغیـر وجـود امکانـات گرمایشی و... (۰/۹٦٦)، کفایت تخصیص فضا در ملک مسـکونی (۰/٦٦٧) و کیفیـت سـاخت (۰/٤٥٩) بیشترین اهمیت را دارند و بهترین متغیر برای پیش‌بینـی متغیـر وابسـته (رضـایت از محیط زندگی) هستند. در روش گام‌به‌گام نیز نتیجه ستون آخر ضـریب تعیـین عـدد ۰/٥٢٦ را نشان می‌دهد و هفت متغیر باقی‌مانده در فرایند آزمون ۵۲ درصد از رضایت محـیط زنـدگی را تبیین می‌کنند؛ بر این اساس، دو شاخص کفایت تخصیص فضـا در ملـک مسـکونی و کیفیـت ساخت که در بخش اول آزمون رگرسیون مشخص شـده بودنـد، در ایـن روش نیـز بیشـترین درصد تأثیرگذاری را در میان متغیرها به خود اختصاص دادند. قدیمی بـودن سـاخت و نـازل بودن کیفیت مصالح بـه افـزایش هزینـه‌هـای مسـکن بـرای سـاکنان منجـر مـی‌شـود و نبـود حمایت‌های مالی مرتبط برای نوسازی و بهسازی بافت‌ها موجـب کـاهش انگیـزه خانوارهـا و سطح رضایتمندی آن‌ها می‌شود و این امر دسترسی به امکانات بهتر محیط مسکونی را محـدود می‌کند. به‌طورکلی، در این محدوده فشردگی و تـراکم بافـت مسـکونی بالاسـت و در برخـی محلات مانند دستغیب و امامزاده عبدالله، تراکم جمعیتـی و فشـردگی بافـت شـدیدتر اسـت و مساکن به‌دلیل ریزدانگی کمترین تسهیلات را دارند و به اتاق‌های مناسب و فضای کافی بـرای اعضای خانواده دسترسی ندارند. این مسئله در حوزه حمل‌ونقل، دسترسـی‌هـا و شـبکه معـابر

نامناسب در میان محلات نیز صدق می‌کند. ساکنان محلات دسترسی مناسبی به حمل‌ونقل عمومی در میان محلات ندارند و کمبود معابر مناسب امکان توسعه امکانات محله‌ای را از میان برده است.

در این پژوهش بر توجه به ابعاد ذهنی رضایتمندی سکونتی تأکید شده و تحلیل شده است که حاصل این فرایند، ارزیابی درک و رفتار ساکنان مطابق با میزان سازگاری آن‌ها بوده است. در هر سه آزمون بررسی‌شده، گویه‌های مربوط به زمینه ریزدانگی بافت و نازل بودن کیفیت ساخت مهم‌ترین عوامل بوده‌اند و پس از آن‌ها امنیت، هزینه‌های مسکن و امکانات محله‌ای تأیید شده‌اند. این پژوهش از نظر بررسی ویژگی‌ها و امکانات مسکن با میزان رضایتمندی ساکنان با پژوهش‌های اُگانبایو و همکاران (۲۰۱۸) و مسرور و رضایی (۱۳۹٤) و از نظر توجه به ابعاد و شاخص‌های مسکن با پژوهش‌های اسماعیل‌زاده و اسماعیل‌زاده (۱۳۹٦)، آنامرادنژاد (۱۳۹٤)، زنگنه (۱۳۹٤)، موسوی و همکاران (۱۳۸۹) و آقاصفری و همکاران (۱۳۸۹) همخوانی دارد که تمایز این پژوهش در استفاده از دو مرحله تحلیل رگرسیون چندمتغیره برای تعیین اثرگذاری بر رضایتمندی سکونتی ساکنان است. نتایج به‌دست‌آمده، متغیرهای پژوهش را با بیشترین ضریب اثرگذاری تأیید می‌کند و نشان می‌دهد که این متغیرها از نظر ساکنان بیشترین اهمیت را در میزان رضایتمندی سکونتی دارند؛ بنابراین با توجه به یافته‌های پژوهش، توجه به متغیرهای کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی، وجود امکانات، عمر واحد مسکونی، میزان هزینه‌های مسکن و استاندارد مصالح ساختمانی برای ایجاد رضایتمندی از محیط زندگی ساکنان نقش کلیدی دارند.

پیشنهادهای پژوهش عبارت‌اند از:

- با توجه به فرسودگی و ریزدانگی بافت‌ها در این محدوده، اولین و مهم‌ترین اقدام در جهت کاهش عمر و هزینه‌های مسکن، بالابردن سطح کیفیت مصالح و ایجاد نمای ساختمان باکیفیت، ایجاد زمینه‌های گسترش فرایند نوسازی و بهسازی بافت‌ها و ساخت مساکن باکیفیت است؛
- ایجاد زمینه‌های افزایش امنیت در محله و فضاهای داخلی ساختمان؛

- توجه به مسائل زیست‌محیطی محلات مانند سیستم جمع‌آوری زباله‌ها و متصل کردن تمامی املاک مسکونی به سیستم فاضلاب شهری تهران؛
- توجه به شرایط خدماتی و رفاهی ساکنان مانند ایجاد امکانات کافی در محلات که در شرایط نامطلوب قرار دارند.

کتابنامه

۱. اسماعیل‌زاده، ح.، و اسماعیل‌زاده، ی. (۱۳۹٦). ارزیابی میزان برخورداری کمی و کیفی مسکن شهرستان‌های استان گیلان با تأکید بر نقاط شهری. *مهندسی جغرافیایی سرزمین، ۱*(۱)، ۱۳– ۲۳.

۲. آقاصفری، ع.، امیری، ح.، دانش، ج.، و بهشتیان، م. ج. (۱۳۸۹). ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد. *فصلنامه شهر ایرانی- اسلامی*، (۲)، ٦۷–۸۲.

۳. آنامرادنژاد، ر. ب. (۱۳۹٤). ارزیابی ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳٤۵ تا ۱۳۹۰. *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ٦(۲۰)، ۳۵–۵۰.

٤. باقری، م.، حسین زاده، ع. ح.، حیدری، س.، و زالی‌زاده، م. (۱۳۹٤). بررسی عوامل اجتماعی مؤثر در رضایت از زندگی (مطالعه موردی: شهر اهواز). *فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، (۲۳)، ۱۷۹–۲۰۵.

۵. حاجی نژاد، ع.، عنابستانی، ع. ا.، نوروزی، م.، و خاتمی، س. (۱۳۹٤). سنجش رضایتمندی از کیفیت زندگی در مجتمع‌های زیستی احداث‌شده پس از رویداد زلزله: شهرستان زیرکوه قائن. *جغرافیا و مخاطرات محیطی*، (۱۵)، ٦۱-۷۳.

٦. حافظ نیا، م. ز. (۱۳۸۹). *مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی*. تهران: انتشارات سمت.

۷. رضایی، م. ر.، مؤذن، س.، و نفر، ن. (۱۳۹۳). تحلیل رضایتمندی از شاخص‌های کیفیت محیط در شهرهای جدید: شهرجدید پرند. *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۲*(۱)، ۳۱– ٤۷.

۸. رفیعیان، م.، عسگری‌زاده، ز.، و امین‌صالحی، ف. (۱۳۸۸). مقایسه تصویری و سنجش کیفیت محیط سکونتی نواب و اکباتان با استفاده از روش‌های HMR و EFA. *علوم و تکنولوژی محیط‌زیست*، ۱٦، ۲۲۱–۲۳۲.

۹. زنگنه، م. (۱۳۹٤). تحلیل فضایی وضعیت مسکن در کلان‌شهر مشهد با تأکید بر شاخص‌های توسعه پایدار شهری. *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۷*(۲۷)، ۱۳۷–۱۵٤.

۱۰. زیاری، س.، فرهودی، ر.، پوراحمد، ا.، و حاتمی نژاد، ح. (۱۳۹٦). بررسی و تحلیل مسکن پایدار در شهر کرج. *جغرافیا و توسعه*، (۵۲)، ۱٤۱–۱۵٦.

۱۱. سازمان نوسازی شهر تهران (۱۳۹٦). *دفتر توسعه ناحیه ۱ منطقه ۹*. گزارش سند توسعه نهایی محلات منطقه ۹ تهران.
۱۲. شاهیوندی، ا.، محمدی، م.، و عباسی، ا. (۱۳۹۳). بررسی نوع مسکن و تسهیلات اولیه سکونتگاهی در استان‌های ایران. *فصلنامه علمی پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، ٤*(٤)، ٤۳–٦٤.
۱۳. طالبیان، ن.، آتشی، م.، و نبی زاده، س. (۱۳۹۳). *مجتمع مسکونی*. مشهد: کتابکده کسری.
۱٤. طبی مسرور، ا.، و رضایی مؤید، ص. (۱۳۹٤). ارزیابی میزان رضایت شهروندی از کیفیت‌های سکونتی در مجتمع‌های مسکونی (مورد پژوهش: مجتمع‌های مسکونی شهر همدان). *مدیریت شهری*، (٤۰)، ٦۱–۸۰
۱٥. عیوضلو، د. (۱۳۹۱). *بررسی نقش سرمایه اجتماعی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری منطقه ۹ شهرداری تهران* (پایان‌نامه کارشناسی ارشد منتشرنشده رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری). دانشگاه تهران، تهران، ایران.
۱٦. فرجی، ا.، و عظیمی، آ. (۱۳۹٦). سنجش رضایتمندی از کیفیت زندگی در سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: شهر بجنورد). *دوفصلنامه علمی پژوهشی پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۸*(۲)، ۸۹–۱۰۰.
۱۷. قربی، م.، اسماعیل‌پور، ن.، و تقوی، م. (۱۳۹٦). سنجش رضایتمندی کیفیت محیط سکونت و واحد مسکونی در محلات شهری با تأکید بر اصول نوشهرگرایی (مورد نمونه: محله شهید همتی فر شهر کرمان). *نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۸*(۳۱)، ۸۳–۱۰٤.
۱۸. محمدی، م.، شاهیوندی، ا.، و ایزدی، آ. (۱۳۹۲). سنجش شاخص‌های مؤثر بر مطلوبیت محلات شهری با استفاده از معادله رگرسیونی چندمتغیره (مطالعه موردی: محلات شهر اصفهان). *برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، ۳*(۳)، ۱۰۷–۱۲٤.
۱۹. مشکینی، ا.، مؤذن، س.، و نوروزی، م. (۱۳۹٤). سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای کوچک استان آذربایجان شرقی. *فصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ٦(۲)، ۱۷–۳۲.
۲۰. موسوی، م. ن.، نظری ولاشانی، پ.، و کاظمی زاد، ش. (۱۳۸۹). تحلیلی بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: محله شهرک قائم‌شهر قم). *فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، ۱۱*، ٦۳–۸٤

21. Adeoye, D. O. (2016). Challenges of urban housing quality: Insights and experiences of Akure, Nigeria. *Social and Behavioral Sciences, 1*(1), 260- 268.
22. Aliyu, A. A., Salihu Muhammad, M., Girgiri Bukar, M., & Musa Singhru, I. (2016). An evaluation of occupants satisfaction and comfort with housing facilities: Literature analysis and future research opportunities. *Proceedings of the Academic Conference on Agenda for Sub-Sahara Africa, 4*(3), 1-30.

23. Annamoradnejad, R., & Zarabi, A. (2011). The qualitative and quantitative changes of housing in Iran (1966-2006). *World Applied Sciences Journal*, *15*(3), 350-358.
24. Asikhia, M. O., Eghagha, N. W., & Eyakwanor, A. A. (2016). Effect of housing facilities on rental values of residential properties in Benin city. *Research Journal of Engineering and Environmental Sciences*, *1*(1), 162-169.
25. Augustina, O. (2015). Housing infrastructural facilities as determinants of rental values of residential properties in Osogbo, Osun State – Nigeria. *Journal of Research in Business Economics and Management*, *1*(1), 7-14.
26. Balestra, C., & Sultan, J. (2013). *Home Sweet Home: The determinants of residential satisfaction and its relation with well-being*. OECD Statistics Working Papers, OECD Publishing, No. 54.
27. Buckley, R. M., & Schwartz, A. F. (2011). *Housing policy in the U. S.: The evolving sub-national role*. International Affairs Working Paper. Retrieved from https://www.files.ethz.ch/isn/129656/Buckley_and_Schwartz_2011-06.pdf
28. Chohan, H., Che-ani, A., Irfan, Sh., Bhai Khan, A., Jihad, J., Arif, T., & Norngainy, M. (2015). A model of housing quality determinants (HQD) for affordable housing. *Journal of Construction in Developing Countries*, *20*(1), 117-136.
29. Coates, D., Anand, P., & Norris, M. (2015). *A capabilities approach to housing and quality of life: The evidence from Germany*. Retrieved from https:// fass.open.ac.uk/ sites/ fass.open.ac.uk/ files/ files/ economics/ working-paper-78. pdf
30. Esruq-Labin, A. M. J., Che-Ani, A. I., Tawil, N. M., Nawi, M. N. N., & Othuman Mydin, M. A. (2014). Criteria for affordable housing performance measurement: A review. *E3S Web of Conferences 3, 01003*, 1-7.
31. Henilane, I. (2016). Housing concept and analysis of housing classification, Baltic. *Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, *4*, 168–179.
32. Igwe, P. U., Okeke, C. A., Onwurah, K. O., Nwafor, D. C., & Umeh, C. N. (2017) A review of housing problems. *International Journal of Environment, Agriculture and Biotechnology (IJEAB), 2*(6), 3092- 3099.
33. Kolodyazhniy, S., Mishchenko, V., Gorbaneva, E., & Sevryukova, K. (2020). The influence of design features of housing facilities on energy consumption, *E3S Web of Conferences*, *175*, 1-8.
34. Ogunbayo, B. F., Ajao, A. M., Alagbe, O. T., Ogundipe, K. E., Tunji-Olayeni, P. F., & Ogunde, A. O. (2018). Residents facilities satisfaction in housing project delivered by public private partnership (PPP) in Ogun State, Nigeria. *International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET)*, *9*(1), 562–577.
35. Onanuga, O., & Oviasogie, C. A. (2019). Sustainable housing: A preferred approach to the request of housing facility in Nigeria. *Journal of Environmental Protection*, *10*. 337-351.

36. Salami, K. (2016). Housing facilities and realities of health of the elderly in Nigerian cities, Nigerian. *Journal of Economic and Social Studies*, *58*(1), 53-75.
37. Sheina, S., Girya, L., & Lapina, A. (2017). Use of ground surface deformations monitoring data for control of housing facilities health. *MATEC Web of Conferences*, *106*, 1-7.
38. Tusting, L. S., Bisanzio, D., Alabaster, G., Cameron, E., Cibulskis, R., Davies, M., …, & Samir, B. (2019). Mapping changes in housing in sub-Saharan Africa from 2000 to 2015. *Nature*, *56*, 391-408.